



Boligselskabet Strandparken
Revisionsprotokollat om udkast til
årsregnskab for 2014/15

Boligselskabet Strandparken

Revisionsprotokollat om udkast til årsregnskabet for 2014/15

Indhold

Indledning	1 - 2
Konklusion på den udførte revision	3 - 4
Kommentar og supplerende bemærkninger	5 - 21
Redegørelse for den udførte revision med kommentarer	22 - 33
Andre ydelser	39
Afslutning	40

Indledning

- 1 Vi har afsluttet revisionen af udkast til årsregnskabet for 2014/15. Årsregnskabet for boligorganisationen udviser et resultat på TDKK 334 og en egenkapital på TDKK 10.218.
- 2 Vi henviser til vores redegørelse om ansvar for aflæggelsen af årsrapporten mv. samt revisionens udførelse og omfang i vores tiltrædelsesprotokollat af 20. juni 2013, siderne 1-6. Revisionen er udført i overensstemmelse med de der beskrevne principper.

Konklusion på den udførte revision

- 3 Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vor revisionspåtegning på årsregnskaberne, bortset fra en generel supplerende oplysning om ikke reviderede budgettal.
- 4 Såfremt årsregnskaberne for boligorganisationen med tilhørende afdelinger og sideaktiviteter vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskaberne fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne årsregnskaberne med en revisionspåtegning uden forbehold men med følgende supplerende oplysninger:

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

"Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision."

Udtalelse om ledelsesberetningen

”Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.”

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

”Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.”

Kommentar og supplerende bemærkninger

Risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser

5 Revisor skal i henhold til revisionsstandarderne forespørge boligorganisationens bestyrelse om, hvordan den øver tilsyn med de aktiviteter og procedurer, ledelsen har iværksat med henblik på at identificere og reagere på risikoen for væsentlige besvigelser i boligorganisationen, samt hvilke interne kontroller ledelsen har implementeret for at forebygge sådanne risici.

6 Vi skal desuden forespørge om, hvorvidt de har kendskab til faktiske besvigelser, der påvirker boligorganisationen, eller om mistanker og beskyldninger herom.

7 Vi har som led heri med boligorganisationens administrator, Boligkontoret Danmark, drøftet de ledelses- og styringsprocesser, som boligorganisationen har etableret med henblik på at opdage og forebygge besvigelser og fejl. Administrator har i denne forbindelse oplyst, at den ikke er bekendt med besvigelser eller mistanker og beskyldninger om besvigelser, som kunne have væsentlig indflydelse på boligorganisationen.

Forretningsgang og intern kontrol

8 Boligorganisationen administreres af Boligkontoret Danmark ifølge særskilt aftale.

9 Som revisorer for Boligkontoret Danmark har vi foretaget en nærmere gennemgang, vurdering og stikprøvevis efterprøvning af de etablerede regnskabssystemer og interne kontroller på en række udvalgte områder. Vore undersøgelser har primært været rettet mod de interne kontroller, som vi tillægger vægt i vor vurdering af risikoen for væsentlige, uopdagede fejl ved årsregnskabsaflæggelsen.

10 Det er samtidig vores opfattelse, at Boligkontoret Danmarks edb-anvendelse er væsentlig og betydende for Boligkontoret Danmarks daglige drift, hvorfor vi har vurderet de generelle edb-kontroller, udvalgte forretningsprocesser, systemer og interne kontroller.

11 Vi skal oplyse, at de udførte revisionshandlinger ikke har givet anledning til væsentlige bemærkninger til forretningsgange, interne kontroller og registreringsystemer hos Boligkontoret Danmark.

Forvaltningsrevision

12 Reglerne om forvaltningsrevision indebærer, at vi skal foretage en vurdering af, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af boligorganisationens midler og drift.

13 Specifikt har vi vurderet, hvorvidt boligorganisationen i tilstrækkelig grad har fokus på områder, hvor der er grundlag for forbedring af forvaltningen (målsætninger) og hvor der vil kunne opnås en forbedret sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Samtidig har vi gennemgået og vurderet Boligkontoret Danmarks forretningsgange på alle væsentlige områder, jævnfør vores omtale ovenfor.

14 Det er vores vurdering, at ledelsen i Boligkontoret Danmark har udarbejdet hensigtsmæssige skriftlige forretningsgange for alle væsentlige områder, at ledelsen i boligorganisationen har godkendt eller planlagt godkendelse af en række målsætninger samt at der er initieret en række tiltag i relation til måling af boligorganisationens sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

15 Under hensyntagen til at vi endnu ikke har efterprøvet de af ledelsen foretagne tiltag er det dog vores opfattelse, at disse tiltag bidrager til, at boligorganisationen udviser skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af boligorganisationens midler og drift.

16 I forbindelse med de kommende års forvaltningsrevision vil vi fortsætte vort arbejde med at efterprøve forretningsgange, målsætninger og vurdere disse i lyset af sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

17 Boligkontoret Danmark har i 2014 indført "Egenkontrol". Hensigten med egenkontrollen er at skabe et forståeligt og brugbart dokument som giver boligorganisationens bestyrelse mulighed for at kontrollere, evaluere og forbedre boligorganisationen og dennes afdelinger. Egenkontrollen udarbejdes for både administrator, Boligkontoret Danmark samt dennes medlemmer.

18 For at brugeren af egenkontrollen skal få et overblik over hvilke områder hvor det går godt og andre hvor der kræves fuld opmærksomhed, har man gradueret områderne efter trafiklys, rødt, gult og grønt lys.

19 Hvor områder med et grønt trafiklys indikerer, at man har opfyldt målet, så indikerer et rødt lys, at det er et område som kræver fuld opmærksomhed og der skal udarbejdes en konkret plan for hvordan man vender udviklingen, således at området på sigt kan få et grønt trafiklys.

20 Vi har ved gennemgang af boligorganisationens egenkontrol konstateret at der er flere områder i egenkontrollen som har fået et rødt trafiklys, og således kræver boligorganisationens opmærksomhed.

21 Ved egenkontrollen er følgende områder markeret med rødt trafiklys:

- Boligorganisationens årsresultat

I 3 af de 5 regnskabsår har boligorganisationen opnået et positivt resultat. Årsresultaterne har påvirket boligorganisationens arbejdskapital negativt med netto DKK 2.530.241.

- Arbejdskapital

Boligorganisationen mangler DKK 1.719,108 for at nå grænsen for arbejdskapitalen på DKK 2.147.250. Boligorganisationens målsætning for arbejdskapitalen på DKK 2.147.250 er ikke nået. Det anbefales, at afdelingerne henlægger maksimalt til arbejdskapitalen i kommende budgetår.

- Huslejeniveau

En væsentlig del af boligorganisationens boliger eksklusivt ungdoms- og ældreboliger har et huslejeniveau, der er over gennemsnittet for regionen. Det er en situation der skal følges nøje.

- Antennesaldi

Boligorganisationen har en afdeling med antenneregnskab. Afdelingen har et akkumuleret underskud, som overstiger 10 % af indbetalingen. Beboernes nuværende indbetalinger gennemgås for at sikre, at beboernes indbetaling i indeværende regnskabsår er tilstrækkeligt til at dække afdelingernes udgifter og underskud.

Redegørelse for den udførte revision med kommentarer

22 Om den afsluttende revision af årsregnskabet skal vi redegøre for følgende væsentlige poster og forhold.

Boligorganisationen

Midler placeret i den almene fællesforvaltning

23 Boligorganisationens og afdelingernes likvide midler er placeret i den almene fællesforvaltning der administreres af Boligkontoret Danmark. Vi har årligt i forbindelse med statusrevisionen af Boligkontoret Danmark foretaget en gennemgang af, hvorvidt gældende retningslinjer for fællesforvaltningen er overholdt. Vi har noteret os, at det årlige afkast svarer til -0,07 % af det gennemsnitlige indestående.

Anvendelse af dispositionsfondens midler

24 Vi har påset, at årets tilskud er ydet i overensstemmelse med bestyrelsesbeslutninger.

Afdelingerne

Årets resultat og Resultatkonto

25 Årets resultat samt de akkumulerede resultatkonti inklusiv årets resultat for 2014/15 udgør følgende (TDKK):

	Årets resultat	Resultatkonto
Afdeling 1	-121	280
Afdeling 2	211	109
Afdeling 3	12	106
Afdeling 4	886	684
Afdeling 5	826	900
Afdeling 6	76	141
Afdeling 7	81	73
Afdeling 8	47	44
Afdeling 9	87	147
Afdeling 10	192	192

26 Vi har konstateret, at de anførte resultater fra tidligere år afvikles budgetmæssigt over 3 år som foreskrevet i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

27 I afdeling 6 og 9 har vi konstateret, at der er i drifts- og vedligeholdelsesplanen er budgetteret med anden kapitalanskaffelse. I øvrigt henvises til spørgeskemaets note 12a.

28 Som følge af ovenstående skal vi opfordre til, at udviklingen følges nøje, og at der om nødvendigt sker en forøgelse af henlæggelserne og en revurdering af drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

29 I afdeling 2 vurderes henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning at være begrænset set i forhold til driftsførte udgifter til istandsættelse ved fraflytning de seneste 3 år.

Henlæggelser til fremtidige tab ved fraflytninger

30 I forbindelse med ændringerne til driftsbekendtgørelsen omkring dækning af tab ved fraflytninger har vi konstateret, at følgende afdelinger har henlagt under DKK 319 pr. lejemålsenhed inklusiv budgetteret henlæggelse for 2014/15:

Afdeling 9	119 pr. lejemålsenhed
------------	-----------------------

31 Vi skal for ovenstående afdelinger opfordre til at henlæggelserne øges således at de maksimalt udgør DKK 319 pr. lejemålsenhed.

Forbedrings- og renoveringssager

32 Vor gennemgang af forbedrings- og renoveringssagerne har ikke givet anledning til bemærkninger. Vi skal dog gøre bestyrelsen opmærksom på, at vor gennemgang af sagerne først kan anses som afsluttet, når vi har modtaget og revideret byggeregnskaberne for forbedrings- og renoveringsarbejder.

Ledelsesberetningen

33 Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af regnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskabet.

Forhandlingsprotokoller og indhentede erklæringer

34 Vi har indhentet sædvanlig regnskabserklæring underskrevet af administrerende forvaltningsdirektør Lars Lehmann fra Boligkontoret Danmark og bestyrelsesformand Søren Keldorff. Vi har endvidere indhentet engagementsoversigter fra banker.

35 Bestyrelsens forhandlingsprotokol til og med referat af mødet den 6 oktober 2015 er gennemlæst med det formål at sikre, dels at de dispositioner, som er af usædvanlig art eller størrelse, er vedtaget af bestyrelsen, dels at beslutningerne har fundet rigtigt udtryk i årsregnskabet.

36 Det modtagne materiale har ikke afdækket forhold, som ikke er behørigt medtaget i årsregnskaberne.

Lovpligtige fortegnelser m.m.

37 I overensstemmelse med kravene i lov om drift af almene boliger har vi påset, at der er udarbejdet en forretningsorden, at der føres en forhandlingsprotokol, og at denne samt revisionsprotokollen fremlægges og underskrives ved bestyrelsesmøderne.

38 I overensstemmelse med kravene i erklæringsbekendtgørelsen har vi påset, at lovgivningen om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt.

Andre ydelser

39 Efter aftale med boligorganisationens administrator afgiver vi, hvor det måtte være relevant, erklæringer på følgende:

- indberetning af uamortiserede lån til Landsbyggefonden
- indberetning af elektroniske regnskabsoplysninger til Landsbyggefonden og evt. kommunalbestyrelsen
- gennemgang af byggeregnskaber

- opgørelse af ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden i forbindelse med frikøb af hjemfaldsklausuler
- regnskab for de afsatte beløb i byggeregnskabet
- opgørelse over anvendelse af tilskud til beboerrådgivning mv.

Afslutning

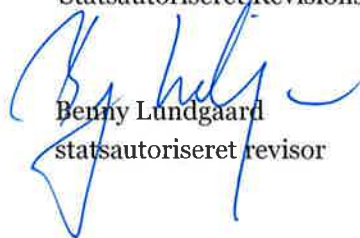
40 I henhold til instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber skal vi oplyse:

- at vi opfylder de i lovgivningen fastsatte habilitetsbetingelser,
- at vi har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om, og
- at statslige og kommunale midler er anvendt i overensstemmelse med de givne vilkår og regler

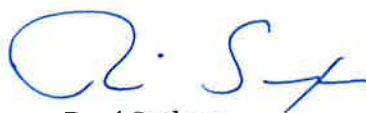
Holbæk, den 19. januar 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Benny Lundgaard
statsautoriseret revisor



René Søeborg
statsautoriseret revisor

Siderne 23 – 29 er behandlet på bestyrelsesmødet den 11 / 2 2016

Bestyrelsen



Søren Keldorff



Lars Bryde Hansen



Monna Sørensen



Jørgen Beck

Finn Ellegaard



Mogens Steinlein



Pia Østrup Johansen